

14.02.2018

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 690 vom 8. Januar 2018
der Abgeordneten Sarah Philipp SPD
Drucksache 17/1683

Eigentumsförderung in Nordrhein Westfalen

Vorbemerkung der Kleinen Anfrage

Die Eigentumsförderung ist Bestandteil der Sozialen Wohnraumförderung des Landes, die durch die NRW.BANK abgewickelt wird. Konkret werden der Neubau und der Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums gefördert.

Die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung hat die Kleine Anfrage 690 mit Schreiben vom 6. Februar 2018 namens der Landesregierung beantwortet.

1. *Wie haben sich die entsprechenden Förderkriterien im Vergleich der Jahre 2010 und 2016 verändert (bitte in synoptischer Darstellung)?*

Eine synoptische Darstellung der Förderkonditionen der Jahre 2010 und 2016 findet sich in der anliegenden Tabelle 1. Wegen der zusammenhängenden Förderperiode bis 2017 wurden nachrichtlich ebenfalls die Förderkonditionen des Jahres 2017 dargestellt.

2. *Welche Förderkriterien sollen dem Förderbereich in der neuen Förderperiode 2017 – 2022 zugrunde liegen (bitte in synoptischer Darstellung im Vergleich zum Jahr 2016)?*

Die neue Förderperiode umfasst die Jahre 2018 bis 2022. Zum 1. Februar 2018 traten das neue Wohnraumförderungsprogramm für die Jahre 2018 bis 2022 sowie die neuen Förderbestimmungen für das Jahr 2018 in Kraft. In der anliegenden synoptischen Darstellung in Tabelle 2 wurden daher das Jahr 2017 als letztes Jahr der vergangenen Förderperiode sowie das Jahr 2018 als erstes Jahr der neuen Förderperiode gegenübergestellt.

Datum des Originals: 06.02.2018/Ausgegeben: 19.02.2018

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

Deutlich wird hieraus, dass die Landesregierung mit der neuen Eigentumsförderung einen gezielten Akzent auf junge Familien im unteren Einkommensbereich setzt, die nun mit Hilfe der neu gestalteten Förderrichtlinien in die Lage versetzt werden, eine Immobilie zu erwerben oder zu bauen. Die Förderung der Bildung von Wohneigentum gerade für junge Familien im unteren Einkommensbereich kann ein Beitrag sein, Altersarmut zu verringern und damit gleichzeitig mehr Haushalten einen Zugang zu dauerhaft bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen.

Die neuen regionalisierten Grundpauschalen wurden in allen Kostenkategorien deutlich angehoben und liegen in der höchsten Kostenkategorie bei 110.000 Euro. Zusätzlich wird ein Familienbonus gewährt, der pro Kind oder schwerbehinderter Person um 5.000 Euro auf nunmehr 15.000 Euro angehoben worden ist.

Einen Akzent setzt die Landesregierung auch auf die Förderung des Erwerbs von Bestandsimmobilien. Mit dem Prinzip „Jung kauft Alt“ wird der Erwerb von vor 1995 fertig gestellten Objekten unabhängig von ihrem energetischen Standard gefördert und zwar mit den Fördersätzen, die auch für den Neubau gelten.

Die Darlehenszinsen von 0,5 % sind nicht mehr nur für 10 Jahre, sondern für 20 Jahre gültig.

Um die Einstiegshürden für den Eigentumserwerb zu senken, wird außerdem ein Anteil von 15 % des Gesamtförderbetrages als Eigenkapitalersatz auf die erforderliche Mindesteigenleistung von 15 % der Gesamtkosten angerechnet. Auf diesen Eigenkapitalersatz wird ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 % gewährt.

3. *Wie hoch war der Fördermittelabfluss im Bereich Neubau und Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums nach Wohneinheiten und Fördervolumen im Jahr 2017 im Vergleich zum Jahr 2016?*

Im Zeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2017 wurden 178 Wohneinheiten im Programmbaustein „Neubau und Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums“ mit einem Mittelvolumen in Höhe von insgesamt 19,229 Mio. Euro gefördert.

Im Vergleichszeitraum des Programmjahres 2016 waren es 229 Wohneinheiten mit einem Mittelvolumen in Höhe von 24,203 Mio. Euro.

Mit der Modernisierung der Förderrichtlinien wird die Eigentumsförderung an Attraktivität gewinnen, so dass in den Jahren 2018 bis 2022 mit einem Anstieg des Mittelabflusses zu rechnen ist.

4. *In welchem Umfang (absolut und prozentual) wurde das bereit gestellte Fördervolumen von 80 Mio. € im Jahr 2017 ausgeschöpft?*

Die absolute Ausschöpfung des für die Förderung des Neubaus/Ersterwerbs selbst genutzten Wohneigentums zur Verfügung stehenden Mittelrahmens von 80 Mio. Euro beträgt 19,229 Mio. Euro im Jahr 2017, dies entspricht einer prozentualen Ausschöpfung von 24,04 % (Anteil Ergebnis am Programmbaustein).

Tabelle 1 zu Frage 1:

Förderkonditionen	2010		2016	2017
Fördergegenstand Gefördert werden die Neuschaffung, der Ersterwerb und der Erwerb bestehender Eigenheime und selbst genutzter Eigentumswohnungen.	Landesweite Förderung von Neuschaffung, Ersterwerb und Erwerb bestehenden Wohnraums. Förderung des Neubaus nur bei Einhaltung des energetischen Standards mind. der EnEV 2009 oder vergleichbar. Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums ohne Voraussetzungen zum energetischen Standard, aber unterschiedliche Förderhöhe je nach energetischem Standard.		Förderung der Neuschaffung und des Ersterwerbs grundsätzlich nur in Kommunen mit hohem oder überdurchschnittlichem Bedarfsniveau. Landesweite Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums. Förderung der Neuschaffung und des Ersterwerbs bei Einhaltung des energetischen Standards nach allgemeinem Baurecht (EnEV). Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums nur, wenn der energetische Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 oder vergleichbar erfüllt wird. Bestandsförderung ansonsten nur in Kombination mit Maßnahmen zur energetischen Verbesserung (sog. „Kombimodell“).	wie 2016
Zielgruppe Gefördert werden Haushalte mit mindestens einer volljährigen Person und einem Kind oder einer schwerbehinderten Person, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 v. H. übersteigt.		... nicht übersteigt.	wie 2016
Art und Höhe der Förderung Je nach Kostenkategorie der Gemeinde (K 1 bis K 3) dürfen für die Förderung der Neuschaffung und des Ersterwerbs Darlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden: - K 1 - K 2 - K 3 Zusatzdarlehen: a) Kinderbonus für jedes zum Haushalt gehörende Kind b) Stadtbonus für Objekte in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten und kreisfreien Städten, - in den Städten Aachen, Bielefeld, Bonn, Düsseldorf, Köln, Leverkusen und Münster zzgl. ... c) für barrierefreie Objekte d) Starterdarlehen	Modell A (bis zu 100 v. H. der Einkommensgrenze)	Modell B (bis zu 140 v. H. der Einkommensgrenze)		wie 2016
	60.000 €	35.000 €	46.000 €	
	65.000 €	45.000 €	67.500 €	
	75.000 €	55.000 €	78.000 €	
	5.000 €	5.000 €	10.000 €	
	20.000 €	20.000 €	15.000 €	
	5.000 €	5.000 €	5.000 €	
	nicht vorhanden	nicht vorhanden	10.000 €	
	12.000 €	nein	10.000 €	
Für die Förderung des Erwerbs bestehenden selbst genutzten Wohnraums werden folgende prozentuale Anteile der Darlehen und der Zusatzdarlehen a) und b) gewährt:	- 70 v. H. für Objekte, für die nach dem 31. Dezember 1994 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige getätigt oder der Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 nachgewiesen wurde, - 60 v. H. für alle übrigen Objekte - im Modell A zzgl. Starterdarlehen i.H.v. 12.000€		- 70 % - im Kombimodell 80 % - zzgl. Starterdarlehen i.H.v. 10.000 €	wie 2016

Förderkonditionen	2010		2016	2017
Eigenleistung Als angemessen gilt eine Eigenleistung in Höhe von mindestens	... 10 % der Gesamtkosten. Die Hälfte des Mindesteigenleistungsanteils muss durch eigene Geldmittel oder den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks erbracht werden. Das Starterdarlehen ist auf Antrag als Ersatz des Eigenleistungsanteils anzuerkennen, der nicht aus eigenen Geldmitteln erbracht werden muss.		... 15 % der Gesamtkosten. Ansonsten wie 2010	wie 2016
Darlehenskonditionen - Zinsen Zinsanpassung nach jeweils ..., wenn das Einkommen die dann maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 40 % übersteigt auf ... Zinsen nach 15 Jahren Zinsen nach 20 Jahren - Tilgung bei Neuschaffung und Ersterwerb - Tilgung bei Bestandserwerb - Tilgung des Starterdarlehens - Verwaltungskosten einmalig laufend	Modell A 0 % 5 Jahren 3,5 % 2 % über dem Basiszinssatz, mind. 3,5 %, max. 6 % 6% 1 % 4 % 5 % 0,4 % 0,5 %	Modell B 2 % 5 Jahren 3,5 % 2 % über dem Basiszinssatz, mind. 3,5 %, max. 6 % 6% 1 % 4 % nein 0,4 % 0,5 %	0,5 % 10 Jahren 2 % über dem Basiszinssatz nein 2 % über dem Basiszinssatz 1 % 2 % 5 % 0,4 % 0,5 %	wie 2016
Tragbarkeit der Belastung (jährliche Überprüfung nach Verbraucherpreisindex) Die Belastung aus der Finanzierung der Immobilie einschließlich sämtlicher Betriebskosten und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen muss auf Dauer tragbar erscheinen. Nach Abzug aller Zahlungsverpflichtungen sollen zum Lebensunterhalt monatlich mindestens Verbleiben (Mindestrückbehalt): - für einen Einpersonenhaushalt, - für einen Zweipersonenhaushalt, - für jede weitere Person Die Bewirtschaftungskosten sind mit folgenden Pauschalen jährlich anzusetzen: - Betriebskosten einschließlich Heizkosten - Instandhaltungskosten (alle 3 Jahre Anpassung wie II. BV) - Instandhaltungskosten je Garage und ähnlichem Einstellplatz - Verwaltung von Eigentumswohnungen maximal	720 € 925 € 235 € 22,00 €/qm 7,87 €/qm 75,34 € 304,65 €	780 € 1.000 € 255 € bei EnEV-Neubaustandard: 23,80 €/qm übrige Objekte: 28,15 €/qm 8,62 €/qm 82,60 € 334,00 €	785 € 1.005 € 255 € bei EnEV-Neubaustandard: 21,00 €/qm übrige Objekte: 25,00 €/qm 8,78 €/qm 84,16 € 340,31 €	

Tabelle 2 zu Frage 2

Förderkonditionen	2017	2018
<p>Fördergegenstand Gefördert werden die Neuschaffung, der Ersterwerb und der Erwerb bestehender Eigenheime und selbst genutzter Eigentumswohnungen.</p>	<p>Förderung der Neuschaffung und des Ersterwerbs grundsätzlich nur in Kommunen mit hohem oder überdurchschnittlichem Bedarfsniveau. Landesweite Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums. Förderung der Neuschaffung und des Ersterwerbs bei Einhaltung des energetischen Standards nach allgemeinem Baurecht (EnEV). Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums nur, wenn der energetische Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 oder vergleichbar erfüllt wird. Bestandsförderung ansonsten nur in Kombination mit Maßnahmen zur energetischen Verbesserung (sog. „Kombimodell“).</p>	<p>Landesweite Förderung von Neuschaffung, Ersterwerb und Erwerb bestehenden Wohnraums. Förderung der Neuschaffung und des Ersterwerbs bei Einhaltung des energetischen Standards nach allgemeinem Baurecht (EnEV). Beim Erwerb bestehenden Wohnraums wird auf die Einhaltung energetischer Standards verzichtet. Dafür sind bei älteren Objekten höhere Betriebskosten in der Tragbarkeitsprüfung anzusetzen.</p>
<p>Zielgruppe Gefördert werden Haushalte mit mindestens einer volljährigen Person und einem Kind oder einer schwerbehinderten Person, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze ...</p>	<p>... nicht übersteigt.</p>	<p>... nicht übersteigt.</p>
<p>Art und Höhe der Förderung Je nach Kostenkategorie der Gemeinde (K 1 bis K 4) dürfen für die Förderung der Neuschaffung und des Ersterwerbs Darlehen bis zu folgender Höhe gewährt werden: - K 1 - K 2 - K 3 - K 4 Zusatzdarlehen: a) Kinderbonus für jedes zum Haushalt gehörende Kind b) Stadtbonus für Objekte in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten und kreisfreien Städten, - in den Städten Aachen, Bielefeld, Bonn, Düsseldorf, Köln, Leverkusen und Münster zzgl. ... c) für barrierefreie Objekte d) Starterdarlehen e) Tilgungsnachlass</p>	<p>46.000 € 67.500 € 78.000 € nicht vorhanden a) 10.000 € b) 15.000 € b) 5.000 € c) 10.000 € d) 10.000 € e) nein</p>	<p>60.000 € 70.000 € 90.000 € K 4 jetzt neu: 110.000 € } einschl. b) + d) a) Familienbonus pro Kind oder schwerbehinderte Person: 15.000 € b) entfallen c) 10.000 € d) entfallen e) jetzt neu: Auf das aus Grundpauschale, Familienbonus und ggf. Zusatzdarlehen für die Barrierefreiheit bestehende Baudarlehen kann ein Tilgungsnachlass in Höhe von bis zu 7,5 % gewährt werden.</p>
<p>Für die Förderung des Erwerbs bestehenden selbst genutzten Wohnraums werden ...</p>	<p>... folgende prozentuale Anteile der Darlehen und der Zusatzdarlehen a) und b) gewährt: - 70 % - im Kombimodell 80 % - zzgl. Starterdarlehen i.H.v. 10.000 €</p>	<p>... dieselben Darlehenssätze und der Tilgungsnachlass wie bei Neuschaffung und Ersterwerb gewährt (s.o.). (Das stärkt Bestandsvorhaben in den hochpreisigen Gebietskulissen und optimiert die Förderung in den ländlichen Gebieten, weil dort wegen der gleichen Konditionen die Förderung keinen Anreiz für Neubau mehr setzt.)</p>

Förderkonditionen	2017	2018
<p>Eigenleistung Als angemessen gilt eine Eigenleistung in Höhe von mindestens ...</p>	<p>... 15 % der Gesamtkosten. Die Hälfte des Mindesteigenleistungsanteils muss durch eigene Geldmittel oder den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks erbracht werden. Das Starterdarlehen ist auf Antrag als Ersatz des Eigenleistungsanteils anzuerkennen, der nicht aus eigenen Geldmitteln erbracht werden muss.</p>	<p>... 15 % der Gesamtkosten. Bis auf die Anerkennung des Starterdarlehens (jetzt entfallen) wie 2017. Ein Betrag in Höhe von 15 % des aus Grundpauschale, Familienbonus und ggf. Zusatzdarlehen für die Barrierefreiheit bestehenden Baudarlehens kann als Ersatz der Eigenleistung anerkannt werden. Der Tilgungsnachlass kann auf den Mindesteigenleistungsanteil angerechnet werden, der durch eigene Geldmittel oder den Wert des nicht mit Fremdmitteln finanzierten Grundstücks zu erbringen ist.</p>
<p>Darlehenskonditionen - Zinsen 1. Zinsanpassung nach ... Zinsen nach ... - Tilgung bei Neuschaffung und Ersterwerb - Tilgung bei Bestandserwerb - Tilgung des Starterdarlehens - Verwaltungskosten einmalig laufend</p>	<p>0,5 % ... 10 Jahren, wenn das Einkommen die dann maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 40 % übersteigt auf 2 % über dem Basiszinssatz ... 20 Jahren: 2 % über dem Basiszinssatz 1 % 2 % 5 % 0,4 % 0,5 %</p>	<p>0,5 % ... 20 Jahren, wenn das Einkommen die dann maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 40 % übersteigt auf 2 % über dem Basiszinssatz ... 25 Jahren: 2 % über dem Basiszinssatz 1 % 2 % nein 0,4 % 0,5 %</p>
<p>Tragbarkeit der Belastung (jährliche Überprüfung nach Verbraucherpreisindex) Die Belastung aus der Finanzierung der Immobilie einschließlich sämtlicher Betriebskosten und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen muss auf Dauer tragbar erscheinen. Nach Abzug aller Zahlungsverpflichtungen sollen zum Lebensunterhalt monatlich mindestens Verbleiben (Mindestrückbehalt): - für einen Einpersonenhaushalt, - für einen Zweipersonenhaushalt, - für jede weitere Person Die Bewirtschaftungskosten sind mit folgenden Pauschalen jährlich anzusetzen: - Betriebskosten einschließlich Heizkosten - Instandhaltungskosten (alle 3 Jahre Anpassung wie II. BV) - Instandhaltungskosten je Garage und ähnlichem Einstellplatz - Verwaltung von Eigentumswohnungen maximal</p>	<p>785 € 1.005 € 255 € bei EnEV-Neubaustandard: 21,00 €/qm übrige Objekte: 25,00 €/qm 8,78 €/qm 84,16 € 340,31 €</p>	<p>800 € 1.025 € 260 € (Aufteilung in 3 baujahrabhängige Kategorien, weil energetische Voraussetzungen entfallen sind) Förderobjekte ab Baujahr 2014: 21,40 €/qm Förderobjekte ab Baujahr 1984: 25,50 €/qm Förderobjekte bis Baujahr 1983: 30,00 €/qm 8,78 €/qm 84,16 € 340,31 €</p>